

Haalbaarheidsstudie MFA Hout-Blerick

Opdrachtgever
Gemeente Venlo

Datum
26 oktober 2022

Referentie
1705601-0013.1.0

Auteur(s)
Michiel Otto
Judith Vroemen
Eline Stevens



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	7.2.	Opbrengsten	24
1.1.	Situatie	3	7.3.	Exploitatie	24
1.2.	Aanpak	4	8.	Afweging gemeenschapshuis Zalzershaof	25
2.	Maatschappelijke ontwikkelingen	5	9.	Conclusie	26
3.	Visie	6	Bijlage 1: eerste inzichten ruimtegebruik		30
3.1.	Een toekomstbestendige plek	6	Bijlage 2: excursie		31
3.2.	Metaforen	6			
3.3.	Rondleiding nieuwe MFA	7			
3.4.	Wat maakt MFA Hout-Blerick uniek?	11			
4.	Programmatische samenwerking	12			
4.1.	Samenwerking: van autonoom naar gezamenlijk	12			
4.2.	Intensiteit samenwerking	12			
4.3.	Ondernemerschap	13			
5.	Ruimtelijk-functioneel	14			
5.1.	Het delen van ruimten	14			
5.2.	Voorwaarden	14			
5.3.	Globaal ruimteprogramma	14			
5.4.	Benodigde oppervlakte terrein	15			
5.4.1	Parkeren en rijwielstalling	15			
5.5.	Beoogde locatie	16			
6.	Beheer, eigendom en exploitatie	18			
6.1.	Definitie eigendom, beheer en exploitatie	18			
6.2.	Eigendom	18			
6.3.	Beheer	20			
6.4.	Vervolgstappen	22			
7.	Financiën	23			
7.1.	Investering	23			

1. Inleiding

In Hout-Blerick in de gemeente Venlo wordt gewerkt aan de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA). Dit document beschrijft de haalbaarheidsstudie van de MFA. Onderdeel van het onderzoek zijn de volgende vier functies:

- Basisschool De Springbeek (schoolbestuur Kerobei).
- HBSV (voetbal, korfbal, bootcamp, gymnastiek en padel).
- Gemeenschapshuis Zalzershaof (stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick).
- Kinderopvang Spring (met kinderdagopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang). Tevens wordt verkend of er ook een kinderopvang komt.

Het doel van dit proces is primair om samenwerking tussen de vier partijen te realiseren (zowel inhoudelijke samenwerking en programmering van activiteiten als samenwerking op het gebied van de exploitatie van de MFA). Het creëren van verbinding ten behoeve van een vitale, leefbare lokale samenleving staat voorop.

In 2020 is reeds in opdracht van het schoolbestuur een studie gedaan naar de mogelijkheden voor de realisatie van nieuwbouw voor de school in combinatie met kinderopvang en de sportvereniging. De gemeente Venlo wil de haalbaarheid breder laten onderzoeken inclusief de mogelijkheid om het gemeenschapshuis en de gymvoorziening aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de MFA. Daarnaast voert een gespecialiseerd planologisch bureau (HeusschenCopier) een stedenbouwkundige verkenning uit naar mogelijke locaties voor de MFA.

Dit document beschrijft de visie van de verschillende partijen. Daarnaast de globale ruimtelijke en functionele kenmerken van het gebouw. Een financieel overzicht, waarbij niet alleen de verwachte investering op hoofdlijnen wordt gepresenteerd maar ook een inschatting van de jaarlijkse kosten en opbrengsten maakt eveneens deel uit van de rapportage. Ten slotte wordt een model beschreven voor samenwerking, exploitatie en beheer.



1.1. Situatie

Hout-Blerick is een van de kernen van de gemeente Venlo. Verspreid over de kern zijn verschillende maatschappelijke functies gevestigd waarvoor om uiteenlopende redenen op termijn naar een alternatieve invulling van de huisvesting wordt gezocht. Een reorganisatie van de maatschappelijke functies in het dorp zal naar verwachting een impuls geven aan de leefbaarheid. Het hogere doel van voorliggend onderzoek is het komen tot een toekomstbestendige MFA voor Hout-Blerick.

De kaders daarbij zijn:

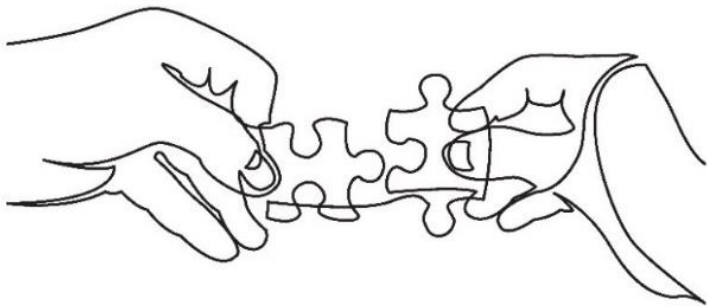
- Een adequate voorziening (sober doch doelmatig).
- Een voorziening waar alle gebruikers optimaal gebruik van kunnen maken conform hun eisen/wensen met aandacht voor een gezonde leefomgeving.
- Waar mogelijk het creëren van een gezamenlijk programma en gezamenlijk ruimtegebruik.
- Een voorziening met een prijspeil van huren en consumptie dat marktconform is voor onderwijs, opvang, gemeenschapshuizen en sport.
- Aandacht voor de zachte kant van samen onder één dak gehuisvest zijn en de voordelen die dit voor het dorp op kan leveren.
- Het is aan de betrokken partijen/gebruikers om aan te geven welke vorm van samenwerking en beheer het meest passend en gewenst is voor deze ontwikkeling.

Tegelijkertijd is de gemeente voornemens 100 woningen te (laten) ontwikkelen. Parallel aan voorliggende haalbaarheidsstudie verricht planologisch bureau HeusschenCopier een stedenbouwkundige verkenning waarin zowel MFA Hout-Blerick als woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen.

1.2. Aanpak

Om te komen tot deze rapportage zijn de volgende stappen uitgevoerd:

1. **Startbijeenkomst:** in een startbijeenkomst zijn de voorgeschiedenis, de doelstelling en de procesaanpak besproken en met elkaar vastgesteld.
2. **Werksessies:** tijdens de werksessies zijn ieders belangen verkend: welke echte drijfveren zitten er achter de participatie van iedere partij? Verkenning van inhoudelijke samenwerking en gezamenlijke programmering: welke activiteiten brengt iedere partij autonoom in en waar liggen er kansen voor 'cross-overs'? Verkenning van ieders ruimtebehoefte en kansen voor gezamenlijk ruimtegebruik. Verkenning van verschillende modellen voor samenwerking, beheer en exploitatie.
3. **Individuele gesprekken:** in individuele bijeenkomsten met de verschillende partijen zijn gesprekken gevoerd over hun visie en inhoudelijke wensen en eisen ten aanzien van de nieuwe MFA.
4. **Inspiratiereis** naar MFA Engelerhart te 's-Hertogenbosch en MFA De Ster te Nijmegen.
5. **Financiële berekening van investering en exploitatie.**



Inhoudelijk is gestuurd op het invullen van de randvoorwaarden van het model dat HEVO hanteert bij het opzetten van multifunctionele voorzieningen. Het model korten wij af tot 'BeSeF' en staat voor 'Beheer, exploitatie, samenwerking, eigendom (of huur) en financiering'. Door aan al deze vijf aspecten aandacht te besteden, creëren wij een samenhangend en vooral haalbaar plan voor een multifunctionele accommodatie, zowel tijdens de ontwikkeling als gedurende de decennia van exploitatie die volgen.

Uiteraard is gestart met het formuleren van de beoogde visie op samenwerking én is nagedacht over de visie op een toekomstbestendige MFA. Vanuit deze ambitie zijn de scenario's voor de MFA uitgewerkt.

2. Maatschappelijke ontwikkelingen

De toekomstige MFA zal een centrale plek innemen in Hout-Blerick. Het komende decennium wordt groei verwacht van het aantal woningen in het gebied. Een multifunctionele accommodatie is belangrijk voor de vitaliteit van het dorp en de regio. In de MFA ontmoeten mensen elkaar, in georganiseerd verband én spontaan. Nieuwe inwoners treffen er diegenen die er al langer woonachtig zijn. Mensen besteden er hun vrije tijd in verenigingsverband (voor sport/bewegen of andere activiteiten). Ze vinden er een luisterend oor, net als in een dorpscafé. Om dit te bewerkstelligen zullen de partners samen optrekken vanuit hun eigen intrinsieke motivatie.

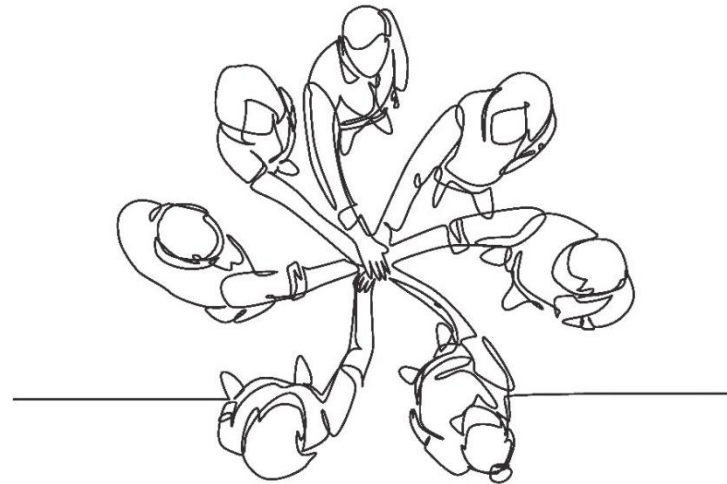
We brengen een steeds groter deel van onze tijd 'zittend' door, en veel mensen krijgen onvoldoende beweging. Een MFA biedt faciliteiten voor bewegen. Door samenwerking tussen de partners kan het aanbod via 'cross-overs' op dit vlak verder worden versterkt en uitgebouwd voor jong en oud.

Het belang van een MFA wordt groter voor de versterking van een inclusieve, lokale samenleving. Onder invloed van individualisering en digitalisering is het voor steeds meer mensen moeilijker om aansluiting te houden met de maatschappij. Een centrale plek in het dorp is belangrijk: goed zichtbaar en laagdrempelig toegankelijk, waar men samen activiteiten kan ontplooiën. Een bruisende MFA houdt inwoners betrokken en voorkomt dat sommige mensen op afstand komen te staan. Jong en oud kunnen elkaar hier ontmoeten. Hierdoor blijft het aantrekkelijker voor jongeren om in het dorp te blijven wonen. Een MFA in Hout-Blerick bevordert niet alleen de leefbaarheid in het dorp, ook inwoners van aangrenzende dorpen zijn welkom.

Een MFA maakt in beginsel ook een efficiënte exploitatie mogelijk. De financiële positie van veel gemeenten is in Nederland in de afgelopen jaren verslechterd. En gezien de ontwikkeling van het Gemeentefonds in de komende jaren (af te leiden uit de doorkijk in de Miljoenennota en het recente regeerakkoord) wordt die positie op afzienbare termijn niet substantieel beter. Gemeenten zoals Venlo maken een zorgvuldige afweging bij de inzet van middelen voor publieke voorzieningen (uiteindelijke afweging in de raad). Ook schoolbestuur Kerobei heeft te maken met tekorten in de materiële bekostiging. Gemeenten en schoolbesturen maken waar

mogelijk combinaties van onderwijs, maatschappelijke functies en soms ook eerstelijnszorg om de synergievoordelen te benutten.

De nieuwe MFA is een belangrijke ontmoetingsvoorziening voor Hout-Blerick. Ouderen en jongeren voelen zich hier welkom. In het gebruik van de accommodatie werken betrokken partijen - verenigingen, professionals en hun organisatie en burgers - samen. De MFA is een huis voor de gemeenschap en maakt samenwerking mogelijk maar stimuleert deze ook; zowel inhoudelijk, functioneel als ruimtelijk.



Hout-Blerick wil nu anticiperen op diverse ontwikkelingen en samen werken aan de toekomst. Investeren in een voorziening die in omvang en maat past bij de behoeften en vragen van de lokale gemeenschap én passend is bij het huidige en toekomstig gebruik. Het betreft een omvorming van afzonderlijke partijen naar een intensieve, integrale en flexibele MFA, die levensvatbaar en toekomstbestendig is, en zo de activiteiten van het dorp nu en in de toekomst optimaal faciliteert. Het gaat er om participeren, bewegen, ontmoeten en recreëren. Hierdoor ontstaat een meer toekomstbestendige gemeenschapsvoorziening voor Hout-Blerick, waardoor activiteiten op de lange termijn ook bereikbaar blijven. Een levendige clustering van doelgroepen en activiteiten die leidt tot een grotere participatie en een vergroting van de zichtbaarheid.

3. Visie

De MFA Hout-Blerick is idealiter het hele jaar door geopend, zodat inwoners maximaal terecht kunnen bij de verschillende faciliteiten en activiteiten.

Het nieuwe gebouw is al vanaf een afstand goed zichtbaar. In één oogopslag is duidelijk dat hier veel verschillende partijen onder één dak samenwerken en dat er veel te doen is. In de buitenruimte rondom de MFA is het een drukte van belang: jong en oud sporten en genieten van een drankje. Kinderen maken ook gebruik van de buitenruimte en kunnen laagdrempelig kennismaken met verschillende sporten. Het is een levendige plek die uitnodigt om erbij te willen zijn, om samen met dorpsgenoten mooie momenten te beleven.

Aan de buitenkant van het gebouw, op de gevel, is te zien welke activiteiten binnenshuis plaatsvinden. Wanneer de bezoeker het gebouw inloopt ontvouwt zich voor zijn of haar ogen een hal waarin het op een prettige manier rumoerig is. De goede akoestiek dempt het geluidsniveau tot een aangename ruis en geeft het gevoel van continue levendigheid. Je voelt je welkom en gezien. De hal is een van de plekken waar de gebruikers van de MFA elkaar ontmoeten bij binnenkomst maar ook door een gezamenlijk programma. De school maakt bijvoorbeeld gebruik van de hal voor bijeenkomsten, de (school)bibliotheek heeft er een hoek met boeken en er kunnen werkplekken gecreëerd worden waar mensen kunnen werken en gebruik kunnen maken van een door de horeca geserveerd kopje koffie.

In de aangrenzende ruimten van de Zalzershaaf spelen de heren hun zoveelste potje biljart. Een groepje jongeren luistert aandachtig terwijl een van de heren de regels van het spel uitlegt. Door een transparante wand ziet de bezoeker in een rustig zaaltje intussen dat de finale van de regionale bridgecompetitie aan de gang is. Iets verderop, aan het uiteinde van de podiumtrap, komt de multifunctionele zaal in beeld waar op dat moment een salsales aan de gang is. Buiten zijn jong en oud druk bezig in de moestuin.

De MFA Hout-Blerick: een huis dat het kloppend hart van Hout-Blerick vormt!

Tot slot valt het duurzame karakter van de MFA Hout-Blerick op. Geheel in lijn met de uitvoering van de Klimaatwet is het gebouw energieneutraal ontwikkeld. Ook is er veel aandacht besteed aan een gezond en veilig binnenklimaat. In relatie tot de buitenruimte zijn de uitgangspunten voor klimaatadaptatie toegepast: het gebouw houdt rekening met hittestress in de warme zomers evenals met het opvangen van piekbuien.



3.1. Een toekomstbestendige plek

Uiteraard wordt een MFA gebouwd die aansluit op de wensen en behoeften van gebruikers. Maar niet alles wat er in de toekomst gaat gebeuren kan nu al worden voorzien. Sterker nog, de plek en het gebouw zelf creëren de gelegenheid om samen dingen te gaan doen die je van tevoren niet bedacht had. De MFA Hout-Blerick biedt een bepaalde flexibiliteit om een breed spectrum aan activiteiten te accommoderen, met name ook die van de kleine gebruikers en voor initiatieven die spontaan ontstaan. Het is een krachtige, laagdrempelige, levendige en flexibele plek die Hout-Blerick nodig heeft.

3.2. Metaforen

De hoofdgebruikers hebben metaforen bedacht voor de toekomstige MFA. Deze metaforen omschrijven de sfeer en het droombeeld van de MFA.

Baken in zee

MFA Hout-Blerick is het ankerpunt in het dorp, het baken in de zee. Het is laagdrempelig, uitnodigend en toegankelijk voor iedereen. Een plek voor jong en oud.

De MFA is een centrale plek in het dorp waar men dorpsgenoten treft voor advies, een luisterend oor of zomaar een plezierig gesprek. Men loopt er spontaan naar binnen of komt er voor een georganiseerd evenement. Het is een baken



in zee: een gebouw dat van een afstand te zien is en waar je naartoe wilt. Aan de buitenzijde is duidelijk zichtbaar wat er in en om het gebouw te doen is.

Tandwielen

Een systeem van tandwielen is nauw met elkaar verbonden, maar elk tandwiel kent tegelijkertijd zijn eigenheid. Dit systeem symboliseert de diverse partners in de toekomstige MFA. Er zijn enkele hoofdgebruikers als dragers van het concept met een organische samenwerking. Ieder heeft zijn/haar eigen taak maar levert tegelijk een belangrijke bijdrage aan het geheel. Samen sterk. Onderlinge, intensieve communicatie is daarvoor cruciaal, zowel om de activiteiten op elkaar af te stemmen als om elkaar te informeren wat er in het dorp gebeurt.



Spelenderwijs



Voor jong en oud staat de MFA in het teken van spelenderwijs leren, ontmoeten, bewegen en ontwikkelen. Zowel in haar activiteiten als de laagdrempelige toegankelijkheid voor iedereen stimuleert het beweging in de breedste zin van het woord. Het is een levendige plek met een diversiteit aan (zowel hoofd- als incidentele) gebruikers die een meerwaarde is voor het dorp Hout-Blerick.

Kokende erwtensoep

Een erwtensoep bestaat uit allerlei afzonderlijke onderdelen, net zoals de MFA diverse afzonderlijke gebruikers kent. Maar samen zorgen ze voor een meerwaarde. Een meerwaarde voor het dorp en haar inwoners. Het gebouw en de plek 'maken de gelegenheid'.

Om dit te bewerkstelligen zijn alle ingrediënten van de erwtensoep nodig, maar moeten ze ook met elkaar meebewegen. Ook richting de toekomst dienen het gebouw en de plek mee te bewegen met de wensen en eisen van de gebruikers. Immers, nu is nog niet precies bekend wat er in de toekomst allemaal kan en gebeurt, maar één ding is zeker: er kan veel!



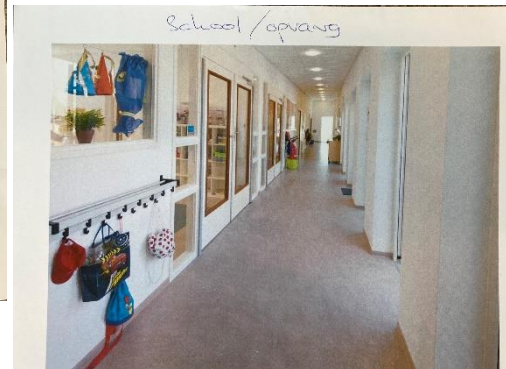
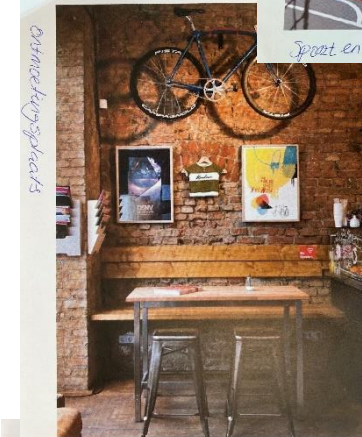
3.3. Rondleiding nieuwe MFA

Aan leden van de werkgroep is gevraagd hoe hun ideale MFA eruitziet. In de volgende afbeelding is de input samengevat. Een bijbehorende beeldverwachting is op de volgende pagina toegevoegd.



Beeldverwachting

De toekomstige gebruikers hebben deze beelden uitgezocht. Ze representeren hun ideeën en inspiratie voor het nieuwe gebouw.



Blikvanger



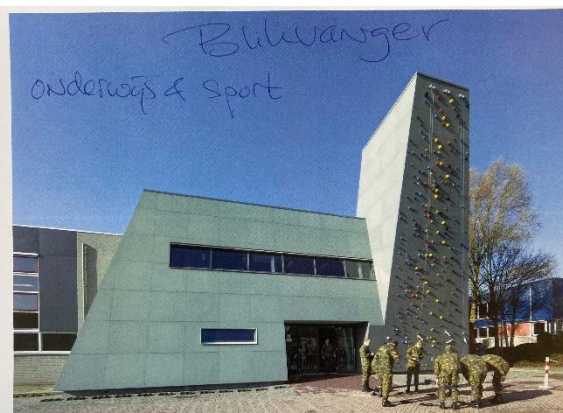
Sport- en onderwijs - kinderopvang



School



Blikvanger
onderwijs & sport



School - opvang

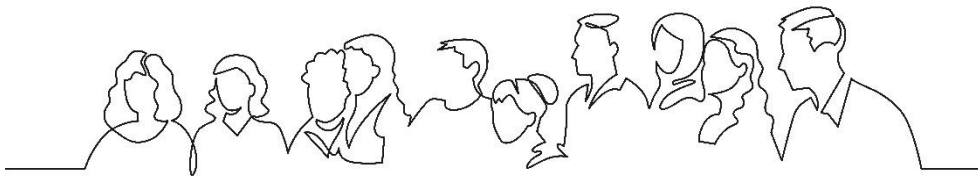


3.4. Wat maakt MFA Hout-Blerick uniek?

MFA Hout-Blerick is uniek in de omgeving omdat naast school en gemeenschapshuis ook sport wordt aangeboden op deze locatie; een breed palet aan zowel binnen- als buitensportfaciliteiten waardoor het ook voor de gebruikers van de overige voorzieningen laagdrempeliger wordt om te bewegen. Door de combinatie van onderwijs, opvang en sport worden jonge kinderen aangemoedigd om meer te bewegen. Tevens is er aandacht voor gezond eten. Er is een afhaalpunt van de bakker aanwezig. Het gemeenschapshuis zorgt voor de verbinding tussen jong en oud, de verbinding tussen ouderen en beweging en de verbinding tussen sport en gezelligheid in de horeca.

Het droombeeld is een MFA voor Hout-Blerick als bruisend hart van de gemeenschap. Waar iedereen zich welkom voelt. Alle partijen met zowel een eigen identiteit als een gezamenlijk aanbod aan activiteiten voor de inwoners.

Zo werken de partijen samen aan de ontwikkeling van de kinderen, de toekomst van het dorp. Een voorziening als de MFA vergroot de leefbaarheid en houdt de inwoners betrokken. Er wordt een groei in zowel variëteit als aantal activiteiten voorzien.



4. Programmatische samenwerking

De MFA Hout-Blerick zal bestaan uit verschillende 'disciplines' waarbinnen én waartussen samenwerking plaatsvindt. Hoewel de participanten ieder hun autonome activiteiten hebben, is hun visie er nadrukkelijk op gericht om de samenwerking tussen de disciplines tot stand te laten komen en te bevorderen met vloeiende overgangen voor de bezoekers, vrijwilligers, mensen met talent en beroepskrachten. Juist in de 'cross-overs' biedt een MFA meerwaarde voor de gebruikers en organisaties onder één dak.

Bij deze programmatische samenwerking denken we aan onderstaande zaken. De opsomming is niet-limitatief. De toekomst laat ruimte om (gezamenlijk) activiteiten te organiseren die nu nog niet voorzien kunnen worden. Belangrijk is dat alle betrokkenen een bepaalde ondernemersgeest hebben en met elkaar een bruisende MFA gaan realiseren.

4.1. Samenwerking: van autonoom naar gezamenlijk

De participanten in de MFA kennen zowel sociale, culturele en maatschappelijke activiteiten die ze vooral autonoom uitvoeren als activiteiten waarbij men samen met anderen optrekt. Beide hebben meerwaarde.

Enkele vaste huurders c.q. hoofdgebruikers van de ruimte die MFA biedt, zullen vooral activiteiten voor hun eigen doelgroep ontplooien. Ze leveren daarmee wel belangrijke draagkracht voor de exploitatie van de MFA.

Autonome activiteiten kunnen ruimtelijk begrensd zijn (een bepaalde huurder heeft een ruimte volledig voor eigen gebruik) of in de tijd begrensd (een participant maakt gedurende een bepaald 'tijdslot' gebruik van bepaalde ruimten en voorzieningen in de MFA die op andere momenten weer ter beschikking staan voor anderen).

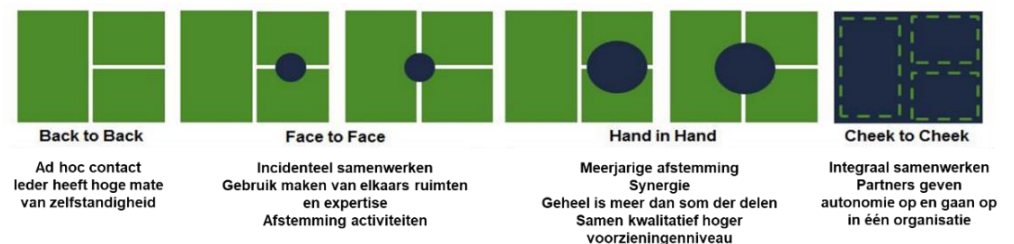
Er zijn in de toekomst ook activiteiten waarbij participanten samen optrekken en elkaar inhoudelijk versterken, zgn. 'cross-overs'. Voorbeelden hiervan komen hierna aan bod.

Voorbeeld

Programmatische samenwerking kan tot stand komen in duidelijk afgebakende perioden in het jaar: themaweken waarin cross-overs centraal staan. Maar de samenwerking is ook permanent. Een voorbeeld: een gezamenlijk bewegingsaanbod waardoor jong en oud gestimuleerd worden om te bewegen in de (buiten)ruimten die hiertoe uitnodigen. Ook kunnen jongeren telefoon les geven aan ouderen. Ouderen kunnen vervolgens jongeren leren hoe je moet tuinieren in de moestuin. Een ander voorbeeld is gezamenlijke organisatie van evenementen. De participanten van de MFA als centrale plaats in de samenleving organiseren bijvoorbeeld jaarlijks de festiviteiten van Koningsdag en de bijbehorende koningsspelen.

4.2. Intensiteit samenwerking

Samenwerking kan dus in verschillende gradaties plaatsvinden. Participanten kunnen in beginsel een geheel eigen domein (zowel in ruimte als in tijd wordt er niets gedeeld) binnen een MFA hebben zonder verdere contacten met de anderen. Ze delen bij wijze van spreken alleen het dak en de vloer. Aan de andere kant van het spectrum ontstaat een geheel geïntegreerde organisatie waarin alle participanten opgaan. Beide uitersten zijn onwenselijk of onhaalbaar. De juiste synergie met tegelijkertijd voldoende flexibiliteit naar de toekomst haalt men uit tussenvormen. Onderstaande figuur schetst het spectrum.



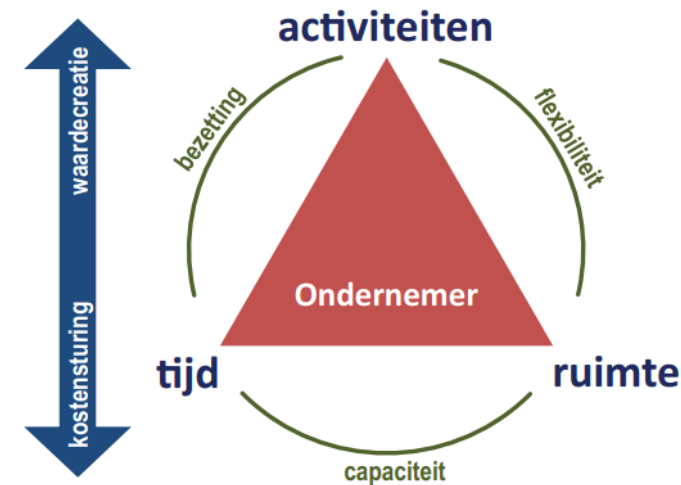
De vier betrokken partijen hebben uitgesproken de samenwerking te zien in een model dat in beginsel 'face to face' is en naar mate de tijd vordert en men elkaar beter kent toewerkt naar steeds meer 'hand-in-hand'. Tussen sommige partijen zal deze samenwerking intensiever zijn dan bij anderen. Zo hebben opvang en school reeds nadrukkelijk uitgesproken om zowel ruimtelijk als organisatorisch te zoeken naar een optimale situatie.

De overgang van 'face to face' naar 'hand in hand' gaat bijvoorbeeld om het structureel gezamenlijk aanbieden van activiteiten en programma's of door het gezamenlijk inkopen van diensten en het verzorgen van de ICT. Dit wordt vaak ondersteund door ook naar buiten één gezamenlijk merk te communiceren en inspanningen op het gebied van marketing & communicatie te bundelen. Ook kan men hiervoor de bemensing bundelen in een of meer ondersteunend(e) team(s).

4.3. Ondernemerschap

In de toekomst zullen in de MFA activiteiten plaatsvinden die nu nog niet voorzien kunnen worden. Het is belangrijk de MFA zowel ruimtelijk als organisatorisch zo op te zetten dat er flexibiliteit is om nieuwe initiatieven onderdak te bieden. De MFA zal de functie van gemeenschapshuis hebben: mensen lopen er ongeorganiseerd en spontaan binnen. Ze vinden er een plek om een praatje te maken en voor een kop koffie. Zo komen ook nieuwe ideeën tot stand.

De afzonderlijke participanten kunnen zelf initiatieven ontwikkelen en daartoe ruimten huren bij de toekomstige exploitant (bijvoorbeeld een stichting). Ook kan de exploitant zelf initiatieven ontplooiën om met evenementen en andere activiteiten inkomsten te genereren die terugvloeien naar de kas van de MFA. Voor een succesvolle MFA is ondernemerschap belangrijk: een goede balans tussen tijd, activiteiten en ruimte én een drijvende kracht achter nieuwe initiatieven met maatschappelijke en financiële meerwaarde.



Bron: MFA Lab

5. Ruimtelijk-functioneel

Multifunctionaliteit is de basis van de MFA. Het uitgangspunt is dat iedere partij naast haar eigen ruimten ook gebruik kan maken van diverse gezamenlijke ruimten of ruimten die andere partijen in gebruik geven. Daarbij moet gezocht worden naar een balans tussen eigen identiteit en gezamenlijke identiteit.

5.1. Het delen van ruimten

Tijdens een werksessie is besproken hoe bepaalde ruimten gebruikt kunnen gaan worden in de nieuwe situatie. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen:

- Autonome ruimten: deze ruimte is van 'mij' en daar mogen anderen nooit gebruik van maken.
- Gedeelde ruimten: deze ruimte is van 'mij' maar als andere gebruikers het vragen mogen ze er af en toe gebruik van maken.
- Gezamenlijke ruimten: deze ruimte is van ons allemaal samen, we zorgen samen dat we afspraken maken over wie de ruimte wanneer gebruikt.

Deze werkvorm is gebruikt om een eerste inzicht te verschaffen in de gedachten die men ruimtelijk gezien bij 'face to face' heeft, de situatie waarin men graag zou willen starten. In de afbeelding in bijlage 1 zijn deze eerste gedachten over gezamenlijk ruimtegebruik samengevat. Dit is enkel een eerste grove inventarisatie. In de definitiefase dient verder onderzocht te worden waar nog meer mogelijkheden tot gedeeld ruimtegebruik liggen en welke afspraken onderling gemaakt dienen te worden om dit werkbaar te maken voor alle betrokken partijen. De afbeelding geeft echter wel een duidelijke trend weer dat partijen de intentie hebben om waar mogelijk ruimten met elkaar te delen en gezamenlijk gebruik te maken van diverse ruimten. Hierbij ligt er een nadrukkelijke ruimtelijke relatie tussen de school en de opvang enerzijds en het gemeenschapshuis en de sportvereniging anderzijds.

5.2. Voorwaarden

Toekomstbestendigheid: het is belangrijk om een brede diversiteit aan activiteiten te blijven ondersteunen en aan te bieden in de MFA Hout-Blerick. Bij het samenbrengen van activiteiten worden daartoe functionele en ruimtelijke doublures voorkomen. Een juiste, passende schaal zorgt voor een reële en toekomstbestendige MFA. Rekening

houdend met de wensen van de gebruikers is gezocht naar een ruimtelijk programma met waar mogelijk synergievoordelen.

Imago en uitstraling: het ontwerp van de MFA moet aantrekkelijk zijn voor alle inwoners, jong en oud. De MFA dient als een huis van de gemeenschap. Men moet zich er thuis en welkom voelen. Een eigentijdse, prettige, uitdagende en inspirerende omgeving die openheid en toegankelijkheid uitstraalt. Er dient gezocht te worden naar een balans tussen individuele identiteit en gezamenlijkheid. Eigenheid, veiligheid en huiselijkheid zodat men zich thuis voelt, maar gezamenlijkheid als huis van de gemeenschap.

Veiligheid en toegankelijkheid: het waarborgen van het gevoel van veiligheid, vooral bij de toegang, is mede door de combinatie van jonge en oudere gebruikers van belang. De MFA moet een veilige haven zijn voor de allerjongsten, geborgenheid bieden. Ook dient er rekening gehouden te worden met toegang voor mindervalide gebruikers.

5.3. Globaal ruimteprogramma

In samenspraak met de toekomstige gebruikers van de MFA heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden van de ruimtebehoefte. De gebruikers hebben hun wensen te kennen gegeven op basis waarvan in overleg is toegewerkt naar een programma met enkele synergievoordelen. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- Voor de school een leerlingenaantal van 240 leerlingen, opgegeven door de gemeente Venlo aan de hand van prognoses.
- Aantal kindplaatsen opvang: 2 kdv-groepen (32 kinderen), 6 bso-groepen (66 kinderen) en 1 PA-groep (16 kinderen). Deze aantallen zijn een verwachting gezien de groei in de regio en mogelijke nieuwbouwplannen. Voor de kinderopvang geldt dat er momenteel nog geen aanbod in Hout-Blerick is, maar dat Spring voornemens is om te onderzoeken of dit in het aanbod bij de nieuwe MFA gerealiseerd kan worden.
- Voor de Zalzershaof een situatie vergelijkbaar met het huidige gebouw met een grotere keuken en extra bergruimte. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de huidige bezetting van de zalen nog ruimte biedt voor groei in de toekomst. De Zalzershaof is van mening dat de bezetting in de nieuwe situatie hoger zal zijn. Enerzijds doordat de ruimten beter functioneel inzetbaar zijn (op dit moment ligt een van de ruimten in de kelder en is daardoor minder goed bruikbaar) en

anderzijds door het actief aantrekken van nieuwe huurders en het aanbieden van nieuwe activiteiten.

- Bij HBSV een combinatie van de huidige situatie met een inschatting van de toekomstige situatie waarbij alle sporten bij elkaar gehuisvest zijn en er meer (ondersteunende) ruimte nodig is dan nu.
- Er wordt nu uitgegaan van een gymzaal. Echter is er de wens voor een sportzaal. Deze mogelijkheid zal in een later stadium met de gemeente verkend worden. In een voorgaande studie is gekeken naar de mogelijkheden van een beweegbox, ook dit dient in een later stadium nader onderzocht te worden.

Een ander belangrijk uitgangspunt is de huidige bezetting. Uitgangspunt is dat bestaande tijdsblokken ook in de toekomst gehandhaafd blijven en dat er ruimte is voor groei van het aantal activiteiten. De grootte van ruimten is gebaseerd op het aantal aanwezige personen (aangegeven door de gebruikers) en normstellingen voor het bijbehorend aantal vierkante meters. Er blijft vooralsnog voldoende ruimte om nieuwe initiatieven of uitbreiding van bestaande initiatieven te voorzien van ruimte. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de indicatieve ruimtebehoefte:

Tabel 1 indicatieve ruimtebehoefte

GEBRUIKER	BRUTO VLOEROPPERVLAK [m ²]
Gemeenschappelijk (gymzaal)	512
Zalzershaof	1.894
HBSV	1.100
<i>Eigen rekening</i>	318
<i>Gemeente</i>	782
Basisschool Springbeek	1.407
Kinderopvang Spring	457
TOTAAL	5.370

Bovenstaande ruimtebehoefte is een indicatie op basis van de wensen van gebruikers, hun toekomstperspectief en de normstellingen die HEVO hanteert voor bepaalde ruimten. Hierbij is 'face to face' het uitgangspunt geweest en is er een beperkte synergie aan ruimten. Een eerste verkenning van synergie in ruimtegebruik is reeds

verwerkt in dit voorstel, de oorspronkelijke variant omvatte 6.440 m² bvo. Verdere synergie is mogelijk, maar dient nader onderzocht te worden in een meer intensieve definitiefase inclusief het opstellen van een ruimtelijk, functioneel en technisch programma. Hierdoor kan het ruimteprogramma door het maken van de juiste onderlinge afspraken nog verder krimpen. We schatten op dit moment in dat hiermee nog ongeveer 700 m² bvo bespaard kan worden door synergie in bijvoorbeeld zaalgebruik, horeca, bergruimte en kantoorruimten. Voor de fase waarin het onderzoek zich momenteel bevindt - het toetsen van de haalbaarheid - is bovenstaande ruimtebehoefte als uitgangspunt gehanteerd.

5.4. Benodigde oppervlakte terrein

De planologische invulling van het openbare terrein is een verantwoordelijkheid van de gemeente Venlo in samenspraak met het schoolbestuur, de kinderopvang, HBSV en Zalzershaof. Tijdens de Voorontwerp-fase dient de totale inrichting van het terrein in overleg met alle partijen bepaald te worden. Een aantal uitgangspunten worden hieronder genoemd.

De overheid heeft normen opgesteld voor de minimale oppervlakte speelterrein per kind. Voor de bepaling van het minimum aantal vierkante meters (speel)terrein wordt via de normering uitgegaan van de volgende richtlijn: 3 m² speelterrein per leerling basisonderwijs met een minimum van 300 m². Vanaf 200 leerlingen kan met 600 m² speelterrein worden volstaan. Vertaald naar de MFA betekent dit dat er voor de basisschool 600 m² verhard speelterrein voorzien moet worden, voor de kinderopvang 96 m² verhard speelterrein en voor de peuterspeelzaal 48 m².

Op het buitenterrein dient een centrale berging te worden opgenomen ten behoeve van het opbergen van tuingereedschap, speelmateriaal en kinderfietsen. Deze berging zal 20 m² in beslag nemen.

Ook dient er ruimte te zijn voor een terras voor Zalzershaof. Een terras van 75 m² is wenselijk.

5.4.1 Parkeren en rijwielstalling

Voor de school en de kinderopvang is het van belang dat ouders die hun kinderen met de auto brengen en ophalen tijdelijk hun auto kunnen parkeren. Tevens dienen er

voldoende parkeerplekken voor personeel en bezoekers te zijn. Deze parkeerplekken zijn multifunctioneel inzetbaar voor alle gebruikers. Gezien het verschil in gebruikstijden zullen de parkeerplekken overdag vooral gebruikt worden door de school en de kinderopvang en gedurende de middag en de avond steeds vaker bezet worden door HBSV en Zalzershaof. Op dit moment beschikken de partijen over:

- 45 parkeerplekken Zalzershaof.
- 100 parkeerplekken HBSV.
- 10 parkeerplekken school en opvang.

In het vervolgtraject zal er een optimalisatie van de parkeervoorzieningen plaatsvinden.

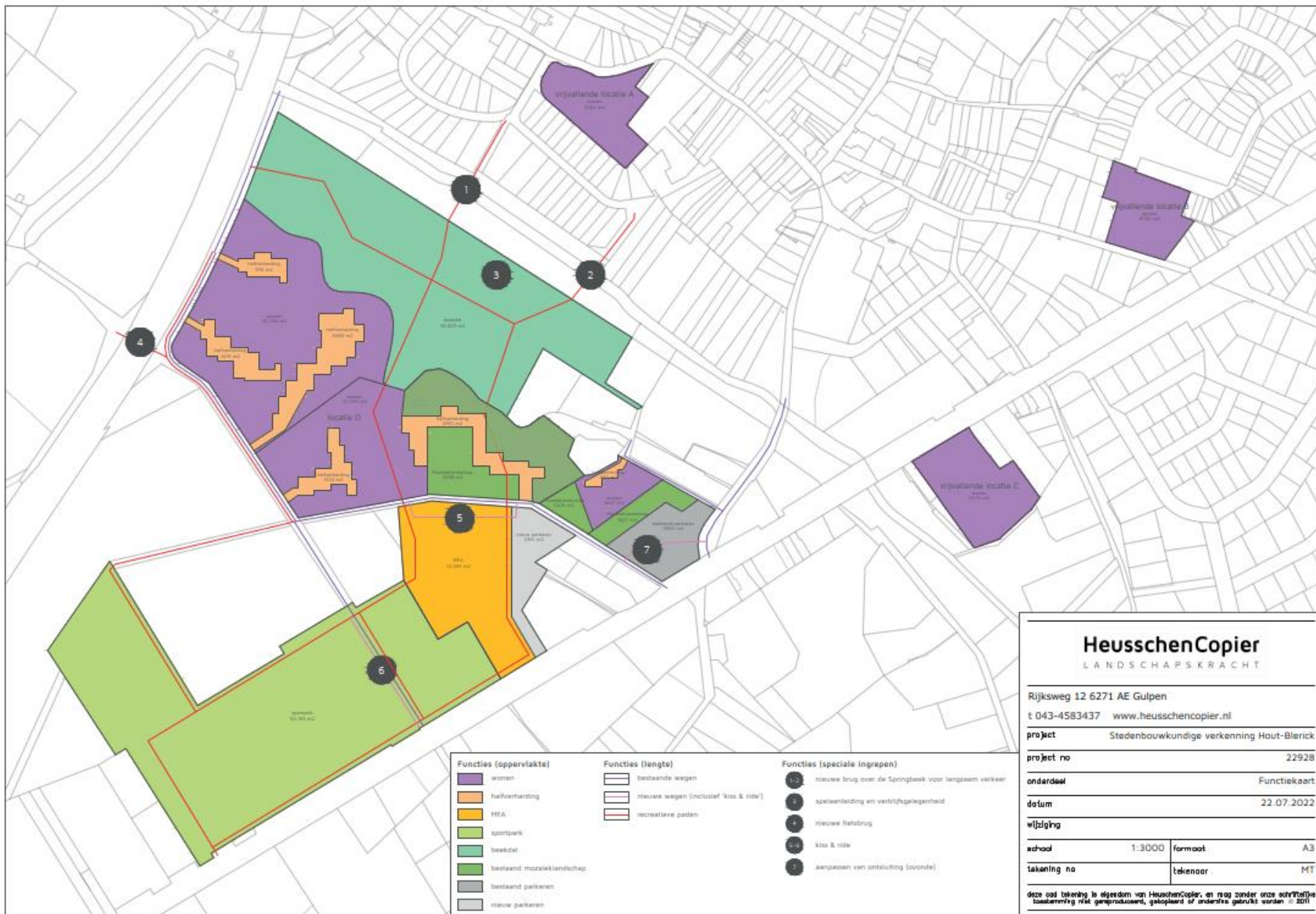
Op dit moment maakt de school geen gebruik van een kiss & ride, dit veroorzaakt overlast in de buurt. In de nieuwe situatie is een kiss & ride gewenst. In overleg met de gemeente moet bepaald worden of dit op eigen terrein of op openbaar terrein gerealiseerd zal worden. Een eerste inschatting is dat het circa 800 m² aan ruimte vraagt. Dit is inclusief aan- en afvoerwegen.

Voor de medewerkers van de school, de kinderopvang en Zalzershaof is een overdekte afsluitbare fietsenstalling gewenst. Er dient ruimte te zijn voor circa 20 fietsen. Daarnaast dient er een rijwielstalling opgenomen te worden voor de leerlingen. Voor de school dient er rekening te worden gehouden met 120 fietsen. Op dit moment beschikt Zalzershaof over 38 plekken voor fietsen en HBSV over circa 80 plekken.

5.5. Beoogde locatie

Planologisch bureau HeusschenCopier heeft parallel aan voorliggend onderzoek een stedenbouwkundige verkenning gedaan, waarvan zowel MFA Hout-Blerick als woningbouwontwikkelingen onderdeel zijn. Dit onderzoek is nog in ontwikkeling, maar er is reeds een beoogde locatie voor MFA Hout-Blerick bekend. Hieruit blijkt de bestaande locatie van HBSV, aan de Baarlosestraat, het meest geschikt voor de nieuwe MFA.

Op de volgende pagina is een plattegrond met de beoogde locatie te zien (gele vlak).



6. Beheer, eigendom en exploitatie

Dit hoofdstuk geeft nadere invulling aan beheer, eigendom en exploitatie van de toekomstige MFA.

6.1. Definitie eigendom, beheer en exploitatie

Eigendom, beheer en exploitatie worden vaak in één adem genoemd. In feite zijn het drie verschillende grootheden in het hebben en gebruiken van een accommodatie, die wel zeer nauw met elkaar verbonden zijn. De keuze voor een bepaalde strategie ten aanzien van eigendom heeft bijvoorbeeld implicaties op de verdeling van verantwoordelijkheden ten aanzien van het beheer in een MFA.

Eigendom¹

Eigendom is in het burgerlijk wetboek deel 5 in artikel 1 omschreven als 'het meest omvattende recht dat een persoon (zakelijk of natuurlijk) op een zaak (goed of vermogensrecht) kan hebben'. Essentieel kenmerk van eigendom is het recht op een vrij genot van de zaak. Eigendom van onroerende goederen is ingeschreven in de kadastrale registers.

Aan eigendom van een MFA zijn rechten en plichten verbonden voor de eigenaar. Zo vertegenwoordigt een MFA een waarde die de eigenaar toekomt (huurpenningen). Eigendom kent risico's en (wettelijke) plichten. Zo is de eigenaar verplicht belastingen en heffingen te voldoen en is hij verantwoordelijk voor een aantal huisvestings-gerelateerde beheertaken. Deze zijn met name gericht op het in stand houden van de MFA en het beheersen van de (exploitatie)risico's verbonden aan het bezit.

Beheer¹

Het beheer van een MFA is het samenspel van huisvesting, diensten en middelen. Taken op het vlak van huisvesting zijn voornamelijk de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Beheer is een set van taken en verantwoordelijkheden waarover participanten (de eigenaar, beheerder en gebruikers) afspraken maken. In een huurcontract of gebruikersovereenkomst, of in een beheer- of exploitatieovereenkomst. Beheer is

gericht op het mogelijk maken van effectief gebruik van een MFA en is een dynamisch proces.

Beheer kan ook worden omschreven als het geheel van secundaire taken die het primaire proces van de individuele organisatie van de afzonderlijke gebruikers van het gebouw mogelijk maken; met andere woorden MFA-beheer. Dit kan worden onderscheiden van het primaire proces van de gezamenlijke gebruikers van de MFA.

Exploitatie¹

De exploitatie van een MFA betreft het samenspel van eigendom en gebruik van de MFA. De exploitatie is in feite de vertaling van de financiële consequenties van de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het eigendom en de financiering daarvan. En, aansluitend daarop, de afspraken die zijn gemaakt over beheer. Denk aan (groot) onderhoud en gebruik van een gebouw.

6.2. Eigendom

Er zijn verschillende eigendomsmodellen te onderscheiden voor MFA's. Er kan sprake zijn van één eigenaar (gemeente, de MFA zelf of een derde) of van meerdere eigenaren in een Vereniging van Eigenaren (VvE).

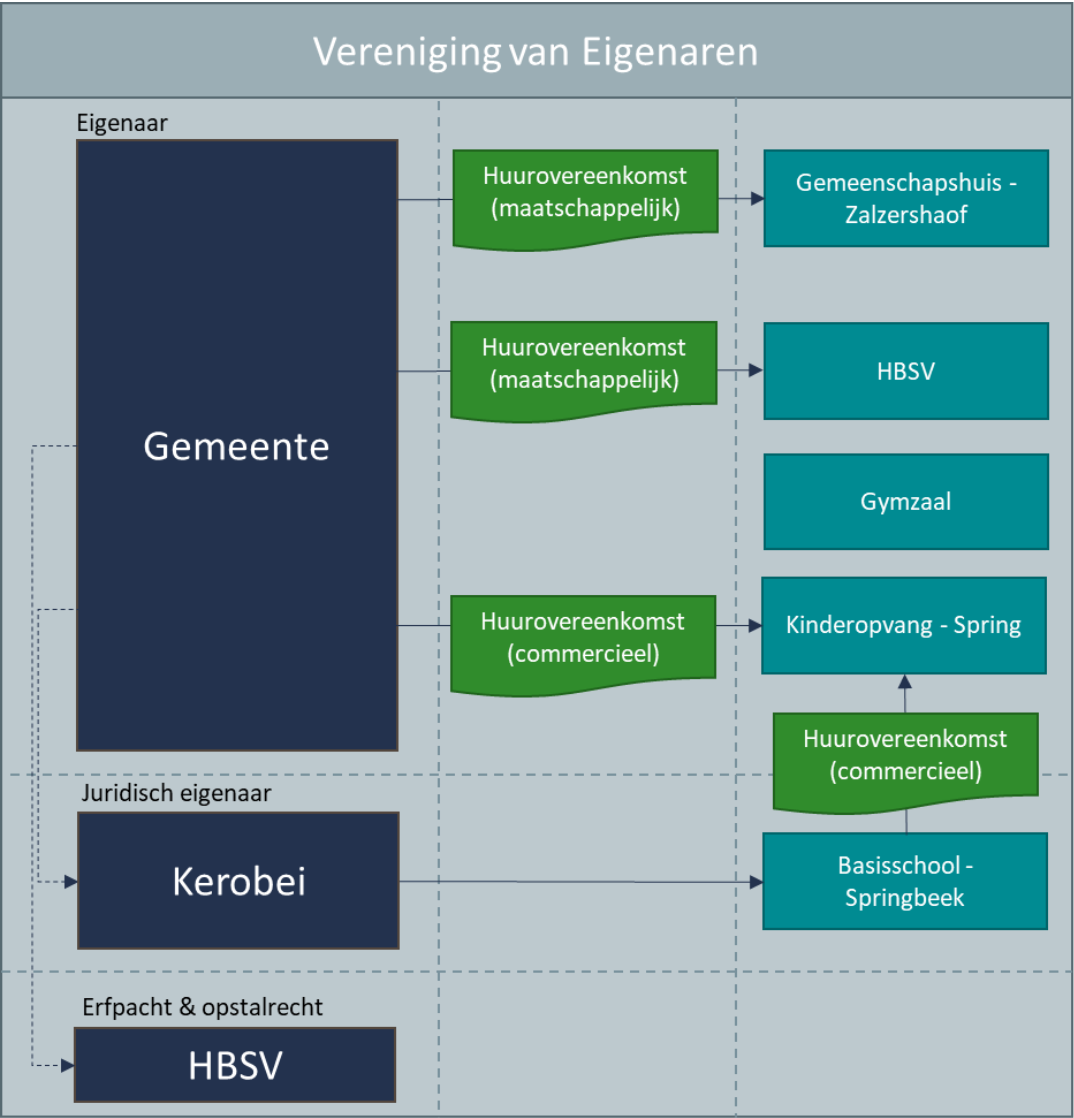
In het geval van de MFA in Hout-Blerick is er sprake van een Vereniging van Eigenaren. De gemeente, HBSV en Kerobei zullen eigenaren worden van de accommodatie. Daarnaast zullen Kinderopvang Spring, Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick en HBSV een huurovereenkomst sluiten met de gemeente.

HBSV zal eigenaar zijn van een deel van het pand, namelijk de kantine, de bestuursruimte en het wedstrijdsecretariaat. De gemeente is verantwoordelijk voor de kleedlokalen, opslagruimten en de sportvelden. HBSV zal deze ruimten dus huren van de gemeente. Eigendom zal georganiseerd worden middels een erfpachtconstructie met opstalrecht. Dit houdt in dat de gemeente eigenaar blijft van de grond middels erfpacht. HBSV zal middels opstalrecht eigenaar zijn van haar deel van de MFA.

¹ MFA Lab Boek, 2013

In het geval van de school zal Kerobei juridisch eigenaar worden van het gebouw. Het schoolbestuur heeft echter ook aangegeven open te staan om (in een later stadium) te verkennen of een huurovereenkomst wellicht meer passend is voor de situatie. Kinderopvang Spring zal een commerciële huurovereenkomst aangaan met de gemeente en met de basisschool. Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick (gemeenschapshuis Zalzershaof) zal de ruimten huren middels een maatschappelijke huurovereenkomst. De gymzaal zal in eigendom zijn van de gemeente en kan gehuurd worden door verschillende verenigen en de school.

De eigendomsverhoudingen zijn schematisch weergegeven:



Aandachtspunten

De bovengenoemde eigendomsverhoudingen zijn nog concept. Er zijn een aantal punten die in een later stadium nog besproken moeten worden:

Horeca

Wie is eigenaar van de horeca? En welke exploitatieafspraken zijn er nodig?

- HBSV en Zalzershaaf wensen elk een eigen horecadeel: deel A en deel B. De beide delen grenzen aan elkaar en kunnen incidenteel bij grote evenementen gekoppeld worden. Het deel waar Zalzershaaf gebruik van maakt is in eigendom van de gemeente. HBSV is eigenaar van haar eigen deel. Er moeten onderling afspraken gemaakt worden over de exploitatie om onderlinge concurrentie te voorkomen. Daarnaast kan in de definitiefase onderzocht worden of een gezamenlijke horeca tot de mogelijkheden behoort. In dat geval dienen verdergaande afspraken gemaakt te worden.

Kerobei

Is Kerobei mede-eigenaar of huurder?

- In het huidige schema is Kerobei opgenomen als eigenaar. Het is ook mogelijk dat de gemeente eigenaar is en dat Kerobei huurt van de gemeente.

HBSV

Op welke manier is HBSV eigenaar?

- Nu staat beschreven dat HBSV eigenaar is middels erfpacht en opstalrecht. De grond zal dus in eigendom blijven van de gemeente. HBSV is eigenaar van het gebouw.

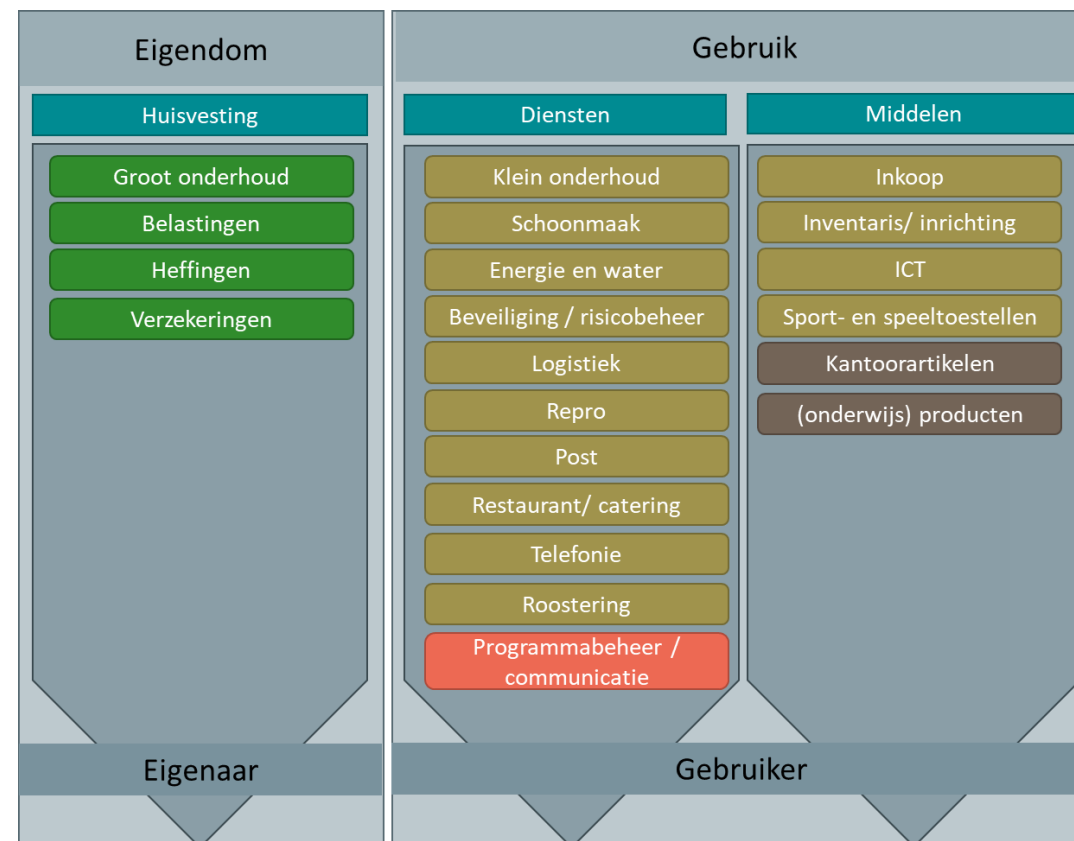
Personeel

Hoe om te gaan met de lopende contracten van personeel dat momenteel in dienst is bij Zalzershaaf?

6.3. Beheer

In een succesvolle MFA zijn er duidelijke afspraken over beheer. In onderstaand model worden de beheeraspecten onderverdeeld naar huisvesting, diensten en middelen. Het model wordt als hulpmiddel gebruikt om te ordenen:

1. **Huisvesting:** staat voor het gebouw met de gebouwgebonden installaties en het (groot) onderhoud van het gebouw en het terrein. Onder huisvesting vallen verder zaken die samenhangen met het ter beschikking stellen van het gebouw, zoals financiering, belastingen, heffingen en verzekeringen.
2. **Diensten:** hieronder vallen voorzieningen die verbonden zijn met het gebruik van de huisvesting, het (klein) onderhoud van de huisvesting en samenhangende ondersteuning van de werkzaamheden.
3. **Middelen:** deze worden gevormd door de voorzieningen die nodig zijn voor de directe uitvoering van de werkzaamheden van de 'inwonende' organisaties.



Legenda kleuren

Technisch beheer

Facilitair beheer

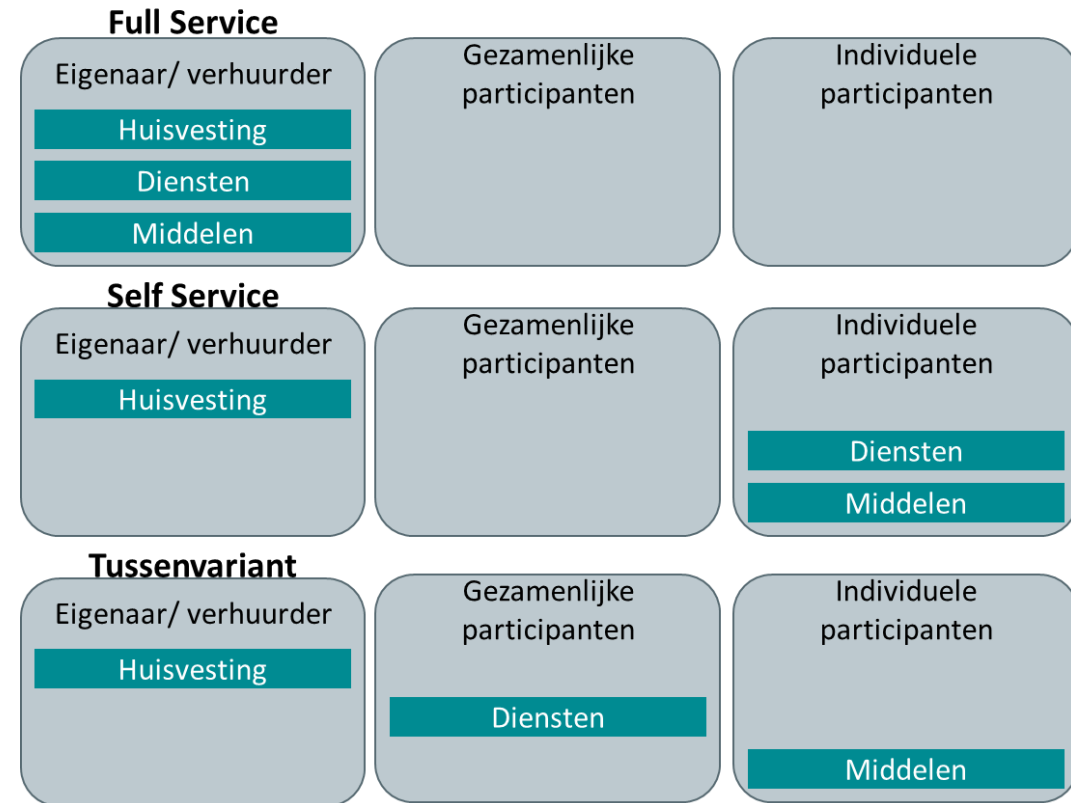
Programmabeheer

Geen gezamenlijk
beheer

Deze beheeraspecten kunnen in verschillende beheermodellen worden ondergebracht:

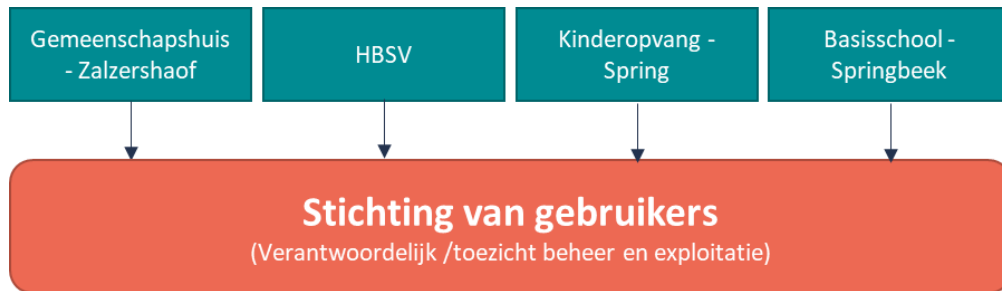
1. De eigenaar is verantwoordelijk: **full service model**. Dit komt bijvoorbeeld voor wanneer een gemeente een gebouw overdraagt aan een MFA-stichting.
2. De participanten zijn individueel verantwoordelijk: **self service model**. Dit komt bijvoorbeeld voor wanneer een gemeente een gebouw realiseert waar verschillende huurders duidelijk afgebakende eigen ruimten betrekken, en verder onderling weinig samenwerken.
3. Gezamenlijk verantwoordelijk: **tussenvariant**. Dit komt bijvoorbeeld voor wanneer een gemeente bij een MFA zorg draagt voor de huisvestingsgerelateerde zaken, maar een stichting in de dagelijkse praktijk de diensten coördineert.

In onderstaand model zijn deze drie varianten bij elkaar gebracht en kunnen deze op hoofdkenmerken met elkaar worden vergeleken. Ieder model vormt een algemeen kader.



In het geval van de MFA in Hout-Blerick is er sprake van de tussenvariant. De VVE draagt zorg voor de huisvestingsgerelateerde taken, zoals groot onderhoud. In het bestuur van de (nog op te richten) beheerstichting nemen alle gebruikers zitting. De stichting heeft als doel toezicht op beheer en exploitatie van de MFA.

Gebruikers kunnen hun gezamenlijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden door de stichting laten uitvoeren. Het bevordert een efficiënt beheer en een efficiënte exploitatie. De besturende gebruikers nemen deel op basis van gelijkwaardigheid. In een later stadium wordt gedetailleerder gespecificeerd wat de verantwoordelijkheid is van de stichting.



Aandachtspunten

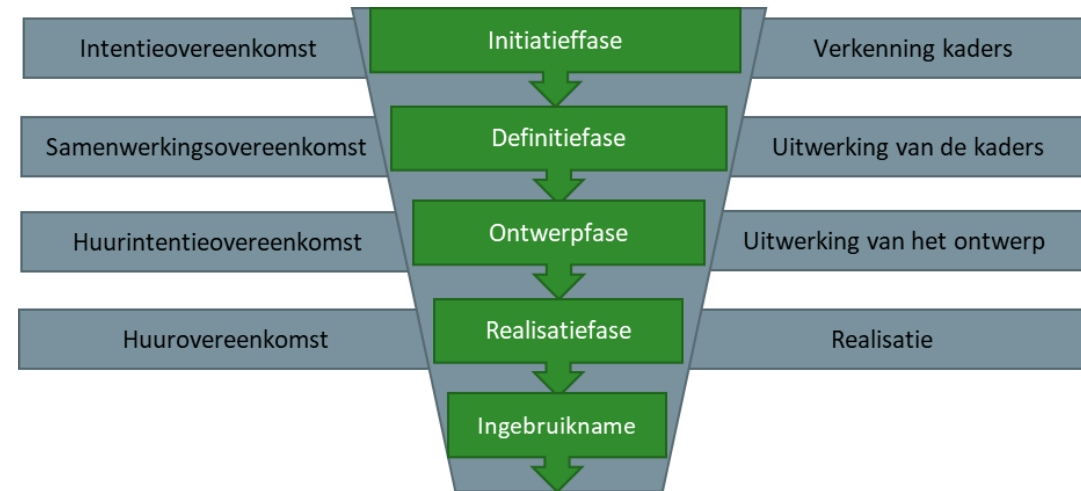
Rol stichting: op dit moment staat beschreven dat de VvE verantwoordelijk is voor groot onderhoud en de stichting voor klein onderhoud. Wat precies de verantwoordelijkheden zijn van de stichting moet op een later moment worden vastgesteld. Uiteindelijk zal ook besproken moeten worden wie verantwoordelijk is voor de verdeling van de ruimtes en het verhuur en coördinatie van activiteiten. Oftewel, de dagelijkse gang van zaken in de MFA.

Stichting versus VvE: Zalzershaaf heeft te kennen gegeven dat er kritisch gekeken moet worden of een extra rechtspersoon in de vorm van een stichting nodig is. Een andere optie zou zijn om de taken van de stichting neer te leggen bij de VvE. Dit maakt nogmaals duidelijk dat er in het vervolg goed overleg dient plaats te vinden over de taakverdeling tussen de afzonderlijke eigenaren, de VvE, de gebruikers en een eventuele stichting.

Deelnemers stichting: volgens het gepresenteerde schema zal van alle gebruikers iemand in de stichting plaatsnemen. Een bespreekpunt is of de gemeente ook onderdeel is van de stichting.

6.4. Vervolgstappen

De volgende stap is het opstellen van een intentieovereenkomst. Hierin wordt beschreven wie de participerende partijen zijn en welke zaken nog verkend moeten worden. Het volgende schema laat de vervolgstappen zien:



7. Financiën

De investeringskostenraming en de exploitatie zijn dusdanig inzichtelijk gemaakt dat ieder deel los van elkaar staat, waardoor ook eenvoudig te zien is wat de financiële consequenties zijn indien een partij besluit uit de verdere ontwikkeling te stappen.

7.1. Investering

Voor de gehele MFA zijn de investeringskosten geraamd. De volgende aannames en uitgangspunten zijn gebruikt in de bouw- en investeringskostenberekeningen:

1. Prijspeil einde werk: januari 2026, met een index van: 5% in 2023, 2,5% in 2024, 2% vanaf 2025 en verder.
2. De investering is exclusief btw.
3. Separaat geraamde onderdelen in verband met de diverse eigenaren en huurders.
4. Eenzelfde kwaliteitsniveau voor alle gebouwdelen.

In tabel 2 zijn de geraamde investeringskosten per gebruiker in totaal weergegeven. De investeringskosten bestaan uit: bouwkosten, honoraria/begeleidingskosten van ontwerpers/technisch adviseurs/projectmanagement, verzekeringen/leges, onvoorzien (8% van de bouwkosten) en aansluitkosten ten koste van nutsaansluitingen.

De volgende zaken zijn **niet** opgenomen in de investeringskosten:

- Grondkosten.
- Reserveringen ten behoeve van het saneren van grond en/of asbest.
- Losse inrichtingen en inventaris.
- Projectbegeleiding door de opdrachtgever.
- Advieskosten in relatie tot de (vaste) inrichting.
- Verhuiskosten.
- Gemiste inkomsten als gevolg van leegstand.
- Kosten ten behoeve van tijdelijke huisvesting.
- Financieringskosten.

Omdat er nog geen ontwerp bekend is zijn de investeringskosten gebaseerd op kengetallen. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte van -15% en +15% rondom de investeringen. In een later stadium zal het

kwaliteitsniveau besproken moeten worden. Ook de indexering kan in een later fase nog afwijken. Dit heeft uiteraard invloed op de berekeningen. Ten slotte moet in een later stadium de vierkante meters nogmaals herzien worden. Er moet nog een synergie opgave beantwoord worden. Dit zal invloed hebben op de financiën.

In deze fase is er nog niet gesproken over de dekking van de investeringskosten. In het verlengde van voorliggend onderzoek dienen gemeente en gebruikers hierover onderling afspraken te maken. Wat op dit moment hierover bekend is:

- De investering in het sportgedeelte van HBSV komt deels ten laste van de gemeente (zijnde in ieder geval de kleedruimten inclusief douche-/toiletruimten) en deels ten laste van HBSV (zijnde de horeca, vergader-, opslag- en kantoorruimten). De realisatie van het bouwdeel van HBSV als onderdeel van de MFA is per vierkante meter duurder dan de realisatie van een stand alone gebouw voor enkel HBSV. Over de dekking van deze lasten dient overleg plaats te vinden.
- KDO Spring gaat bij voorkeur een langdurige huurovereenkomst aan met de gemeente die in dat geval investeerder is.
- De investering voor de basisschool is een verplichting voor de gemeente. Wel dienen er gesprekken plaats te vinden met het schoolbestuur over een eventuele eigen bijdrage. Denk aan een bijdrage ten behoeve van duurzaamheid.
- Ook de investering in de gymzaal en het gemeenschapshuis komen voor rekening van de gemeente. Afspraken over de hoogte van de huurprijs en exploitatie dienen gemaakt te worden.

Onderdeel	BVO	investeringskosten excl. BTW
Gymzaal	512	€ 1.200.000 - € 1.400.000
Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick (Zalzershaof)	1.894	€ 4.500.000 - € 5.500.000
Sport HBSV (investering door HBSV)	318	€ 700.000 - € 900.000
Sport HBSV (investering door gemeente)	782	€ 1.700.000 - € 2.100.000
Basisschool Springbeek	1.407	€ 3.400.000 - € 4.100.000
KDO Spring	457	€ 1.100.000 - € 1.400.000
TOTAAL	5.370	€12.600.000 - €15.400.000

Tabel 2 Investeringskosten

Indien er in de definitiefase een besparing in vierkante meters kan plaatsvinden kunnen de investeringskosten lager uitvallen. Deze reductie vindt in dat geval grotendeels plaats in het onderdeel van Zalzershaof.

7.2. Opbrengsten

De realisatie van de MFA Hout-Blerick vraagt om een investering in zowel het gebouw als de grond en het terrein. In paragraaf 7.1 zijn enkel de kosten voor het gebouw en gebouwgebonden buitenruimtes opgenomen.

Tegenover deze investering staan opbrengsten van de afzonderlijke gebruikers, maar ook opbrengsten uit de verkoop van vrijvallende percelen. Op dit moment is nog niet inzichtelijk wat de verkoopwaarde van de betreffende grond zal zijn. In een later stadium dient onderzocht te worden of deze opbrengsten (deels) als dekking voor de geschetste investering gebruikt worden. Daarnaast kan onderzocht worden of de ontwikkeling in aanmerking komt voor subsidies, bijv. voor duurzaamheid.

7.3. Exploitatie

Om een beeld te krijgen bij de exploitatie is er als onderdeel van het onderzoek een exploitatieoverzicht gemaakt. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen en de bvo's zoals opgenomen in paragraaf 5.3. Echter zijn alleen de opbrengsten van Zalzershaof bekend en stamt de meest recente vergelijkbare jaarafrekening vanwege Covid-19 uit 2019. Hierdoor is het lastig de exploitatie van de verschillende gebruikers te vergelijken en te komen tot een realistisch beeld. Wel kan aan de hand van de berekening een kostprijsdekkende huur berekend worden.

Voor de exploitatieberekeningen zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

1. Prijspeil einde werk: januari 2026, met een index van: 5% in 2023, 2,5% in 2024, 2% vanaf 2025 en verder.
2. Rentekosten: 3% per jaar.
3. Afschrijving van 40 jaar.
4. De opbrengsten van Zalzershaof zijn gebaseerd op de huidige exploitatie van Zalzershaof, hiervoor is de jaarrekening uit 2019 als onderlegger gebruikt. Deze opbrengsten en kosten zijn in het exploitatiemodel geïndexeerd met 3% per jaar vanaf 2019 tot en met 2026.

Volgens dit model kunnen als basis de volgende kostendekkende huren (per m2 per jaar) gehanteerd worden:

- Kinderopvang Spring: € 140,--
- Sportdeel HBSV: € 129,--
- Zalzershaof: € 135,--
- Gymzaal: € 131,--

De kostendekkende huur bestaat uit de gebouw gebonden kosten (afschrijvingslasten, rentelasten gebouw, belastingen en verzekeringen en beheerskosten) gedeeld door het aantal vierkante meter per partij.

Basisschool de Springbeek is zelf verantwoordelijk voor haar exploitatie en datzelfde geldt voor het gebouwdeel dat in eigendom is van HBSV. Voor de overige gebouwdelen (Kinderopvang Spring, Sportdeel HBSV in eigendom gemeente, Zalzershaof en de gymzaal) zullen afspraken gemaakt moeten worden tussen verhuurders en huurders over de dekking van deze kostprijsdekkende huur. Bij de kinderopvang zal Spring naar verwachting een huur betalen aan de verhuurder in de vorm van een commerciële overeenkomst. Bij de overige drie onderdelen zullen de kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de gemeente komen.



8. Afweging gemeenschapshuis Zalzershaof

Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick is verantwoordelijk voor de exploitatie van gemeenschapshuis Zalzershaof inclusief gymzaal. Het gebouw waarin men momenteel gehuisvest is, is 20 jaar oud en toe aan groot onderhoud.

Er zijn diverse redenen om Zalzershaof, ondanks dat het gebouw nog niet aan het einde van zijn levensduur is, deel te laten nemen aan de nieuwbouwontwikkeling van de MFA Hout-Blerick:

- Zalzershaof (incl. gymzaal) is, net als de andere gebruikers, een maatschappelijke functie voor het dorp Hout-Blerick. Clustering van deze functies in één gebouw kan zorgen voor onderlinge verbindingen tussen activiteiten en functies die lastiger te organiseren zijn op afstand van elkaar.
- Als men elkaar nog beter leert kennen ziet men op termijn nog meer mogelijkheden om (extra) activiteiten voor de gemeenschap te organiseren.
- Alle partijen maken op dit moment reeds in meer of mindere mate gebruik van elkaars ruimten. Op dit moment zorgt dit voor bijvoorbeeld de basisschool voor extra tijd om van en naar Zalzershaof te lopen.
- Tijdens de excursie hebben we gezien dat er onderlinge concurrentie kan ontstaan indien een gemeenschapshuis separaat van de overige functies blijft bestaan. Bijv. bij de organisatie van evenementen. Dit kan zorgen voor een situatie die op termijn niet wenselijk is.

Naast de maatschappelijke meerwaarde is het van belang om naar de financiële haalbaarheid te kijken. Daarom is er voor de exploitatie een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de mogelijke toekomstige situatie.

Volgens het exploitatiemodel heeft Zalzershaof in de nieuwe MFA een exploitatietekort van € 399.000,--. Ter vergelijking: in het geval van de huidige Zalzershaof was er in 2019 een exploitatietekort van € 93.000,--. Dit verschil in tekort wordt met name veroorzaakt doordat Zalzershaof nu geen eigenaarslasten. In de nieuwe situatie zal Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick meebetalen aan gebouw gebonden kosten.



In de toekomst zullen afschrijvingslasten, rentelasten van het gebouw, belastingen en verzekeringen (eigenaar) en beheerkosten voor rekening van de gemeente komen of zal er wederom naar een vergelijkbare constructie gekeken moeten worden waardoor het gebouw versneld afgeschreven kan worden.

Indien Zalzershaof in het bestaande gebouw gehuisvest blijft dient er rekening te worden gehouden met een investering voor groot onderhoud.

Een laatste aandachtspunt bij de afweging of Zalzershaof mee gaat in de nieuwbouw van de MFA of in het bestaande gebouw gehuisvest blijft is de kans voor herontwikkeling van het gebouw of de locatie. In hoeverre is het gebouw her te gebruiken? En in hoeverre is er sprake van kapitaalvernietiging? Zorgt hergebruik of herontwikkeling voor een positieve impuls voor het dorp? Wat is de bijdrage aan duurzaamheid indien er een nieuwbouw voor Zalzershaof komt?

Een afweging die zowel financiële als maatschappelijke aspecten kent en het met name de vraag is welke zaken het zwaarst wegen.

9. Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken zijn alle BeSeF-elementen voor de nieuwe MFA van Hout-Blerick onderzocht. Zoals beschreven in hoofdstuk 8 zijn er redenen waarom Zalzershaaf wel of niet deelneemt aan de MFA in Hout-Blerick. Dit leidt tot twee scenario's:

- A. **Scenario 1: MFA met Zalzershaaf.**
- B. **Scenario 2: MFA zonder Zalzershaaf.**

Uiteraard zijn er op beide scenario's uiteindelijk nog varianten mogelijk in vierkante meters indien er meer synergiemogelijkheden zijn.

Er zijn verschillen tussen de scenario's als het gaat om beheer, eigendom, samenwerking, exploitatie en financiën (BeSeF-aspecten). Dit is geresumeerd weergegeven in onderstaande tabellen.

BeSeF-aspect	Scenario 1: Met Zalzershaaf	Scenario 2: Zonder Zalzershaaf
Beheer & Exploitatie	Een nog op te richten stichting zal (waarschijnlijk) verantwoordelijk zijn voor het beheer.	Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick blijft verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw
STERKTES 	- Groei activiteiten - Delen parkeergelegenheden / buitenruimte - Andere entiteiten kunnen gebruik maken van klantenbestand Zalzershaaf - Gebruik maken van elkaars faciliteiten, synergievoordelen door kosten delen - Synergie in inrichting horeca	- Volledige vrijheid om eigen klanten van dienst te zijn - Centrale ligging (althans, vooralsnog) - Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick blijft verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw
ZWAKTES 	Delen van ruimtes in de tijd geeft ook beperkingen in gebruik (je moet rekening houden met elkaar)	- Basisschoolleerlingen zullen verder moeten lopen - Voor HBSV ook verschillende locaties (Volharding = binnensport)
KANSEN 	Verduurzaming bij nieuwbouw	
BEDREIGINGEN 	- Mogelijke bezwaarmakers → vertragingen procedures - Onzeker wie het beheer van de MFA gaat doen	
Eigendom	- Een Vereniging van Eigenaren (VVE) zal eigenaar zijn van de MFA. - Zalzershaaf zal in de vorm van Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick blijven bestaan, maar geen eigenaar zijn van het gemeenschapshuis.	- Een Vereniging van Eigenaren zal eigenaar zijn van de MFA - Zalzershaaf zal in de vorm van Stichting Activiteitscentrum Hout-Blerick blijven bestaan en eigenaar blijven van het bestaande gebouw.
	Heldere eigendomsstructuur	Stichting behoudt zeggenschap over het MFA-gebouw
		
		
		

BeSeF-aspect	Scenario 1: Met Zalzershaof	Scenario 2: Zonder Zalzershaof
Samenwerking	Alle partijen zijn bereid om samen te werken in de nieuwe MFA.	De betrokken partijen zijn bereid om samen te werken in de nieuwe MFA.
	• Visie / missie samenwerking kunnen maximaal tot bloei komen • Synergie in vrijwilligerspool → biedt continuïteit • Delen organisatorische ervaringen • Meer garantie voor bestuurlijke slagkracht • Realiseren 'cross-overs'	• Sterkte samenwerking onderwijs, opvang en sport blijft tot op zekere hoogte bestaan (maar zonder kans voor uitbouw richting andere maatschappelijke activiteiten) • Gunstige locatie in de kern.
		• Beperkte samenwerkingsmogelijkheden tussen Zalzershaof en de overige partijen. Voortzetting van het bestaande; minder kans op nieuwe activiteiten met maatschappelijke meerwaarde • De looptijd voor de basisschoolleerlingen tussen school en gymzaal/Zalzershaof neemt substantieel toe.
	• Combinaties activiteiten jong en oud • Flexibiliteit: Meer variatie mogelijk voor school om binnen- en buitenport te doen tijdens gymlessen • BSO kan gemakkelijk een sport-BSO worden • Ontwikkelingen op maatschappelijk vlak een dak te bieden en te faciliteren • Samenwerking onder één dak maakt het mogelijk de organisatorische last voor het beheer te verdelen	
		

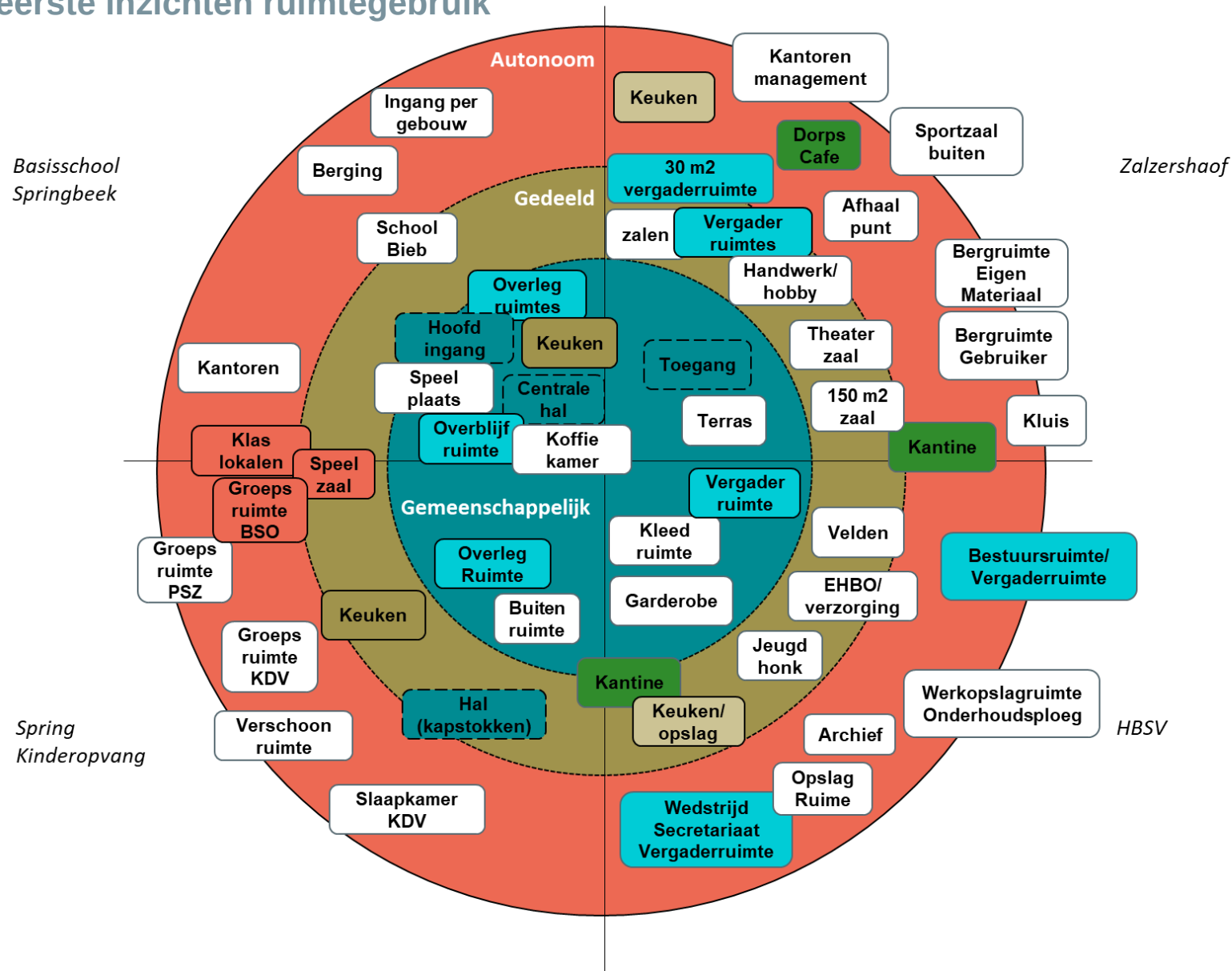
BeSeF-aspect	Scenario 1: Met Zalzershaof	Scenario 2: Zonder Zalzershaof
Financiën	Investeringskosten (exclusief btw) € 12,6 - 15,4 miljoen.	Investeringskosten (exclusief btw) € 6,9 – 8,5 miljoen + groot onderhoud Zalzershaof € 1,1 miljoen; mogelijk structureel hogere energielasten
	• Synergievoordelen in de exploitatie (gezamenlijke inkoop) • Optimaliseren personele bezetting • Verkeersveiligheid: kinderen kunnen gemakkelijk lopen naar de gymzaal • Gezamenlijke onderhoud buitenruimte	• Minder groot exploitatierisico omdat bestaande situatie in elk geval duidelijk is
		• Exploitatierisico op huidige locatie Zalzershaof blijft • Risico van concurrentie tussen de faciliteiten op twee locaties
	• Nieuwe huurders door hogere kwaliteit voorzieningen • Uitgebreide MFA biedt betere kansen voor personeel (en dus ook in continuïteit) • Kansen op subsidies voor verduurzaming • Versterking voor nieuw deel Hout-Blerick	• In iets mindere mate: kansen voor subsidies verduurzaming
	• Participanten gaan 'shoppen' naar goedkopere locaties voor huur	

Uit het uitgevoerde proces blijkt dat alle partijen bereid zijn om samen te werken en in de toekomst verder op zoek te gaan naar intensievere samenwerking.

Indien de bestaande Zalzershaof blijft bestaan is de ruimte voor samenwerking beperkter, maar kan er wel op organisatorisch vlak onderlinge samenwerking gezocht worden. Op ruimtelijk vlak, denk aan vergaderruimten, horeca, keuken en het creëren van grotere zalen (door bijvoorbeeld onderlinge koppeling van ruimten) voor grotere evenementen, geeft het scenario waarin Zalzershaof op de huidige locatie blijft beperkingen. Dit neemt niet weg dat de huidige gebruikers en verenigingen van Zalzershaof prima gehuisvest zijn op dit moment, maar wel dat er minder groei-mogelijkheden zijn dan in een MFA. Het gebouw is immers pas 20 jaar oud en voldoet op veel vlakken nog aan de eisen van deze tijd. Wel is er op korte termijn een investering in groot onderhoud nodig.

Een MFA inclusief Zalzershaof vraagt een grotere investering. Dit scenario creëert niet alleen sociaal-maatschappelijke meerwaarde, maar leidt ook tot efficiënt gebruik van de ruimten en is op meerdere vlakken toekomstbestendiger. Er ontstaat op deze manier één plek waar veel activiteiten bij elkaar komen en elkaar versterken. Dit onderzoek naar de toekomstige MFA in Hout-Blerick heeft beoogd de verschillende mogelijke scenario's te objectiveren vanuit een gemeenschappelijke visie op de nieuwe MFA. De kern is vervolgens een vraag aan de gemeenteraad van Venlo om te beantwoorden: *wat is de nieuwe MFA in Hout-Blerick u waard?* Hierbij doelen we op de financiële inbreng van de gemeente enerzijds ten opzichte van de maatschappelijke meerwaarde en de inbreng van de lokale samenleving anderzijds.

Bijlage 1: eerste inzichten ruimtegebruik



Bijlage 2: excursie

Engelerhart:

Onderwerp	Do's	Don'ts
Organisatie Hoe is de organisatie ingericht? Beheer, onderhoud, samenwerkingsvorm	Veel maatschappelijke betrokkenheid Afspraken op hoofdlijnen	Valt of staat met de beheerder!
Programma Maatschappelijk, sport, onderwijs, opvang? Is er een gezamenlijk programma? En zo ja wat?	Jeugdhonk leeft Ouderenplein Vrij toegankelijk gebruik Hoofdzakelijk sport en school met enkele verhuurbare ruimten; kantine sport is er ten behoeve van de voetbalvereniging qua opbrengsten	Geen gemeenschapshuis, niet handig, beide werden er zwakker van Ieder voor zich onder één dak
Sfeer & Uitstraling van de MFA Herkenbaarheid Identiteit Zichtbaarheid	Dorpsgevoel/warm Open Van buiten mooi, van binnen wel oké	Veel stoeptegels
Functioneel Wat maakt het een fijne plek?	School voelt toegankelijk Buitentrap	Weinig gezamenlijk ruimtegebruik Semipermanent gebouw
Buitenruimte	Buiten schooltijd toegankelijk Openheid	
Indeling Indeling van het gebouw en gezamenlijk gebruik van ruimtes		



De Ster:

Onderwerp	Do's	Don'ts
Organisatie Hoe is de organisatie ingericht? Beheer, onderhoud, samenwerkingsvorm	Vastgoed in eigendom van de gemeente - Hele stad dezelfde richtlijnen (kosten horeca, kassasystemen, bedrijfsvoering)	Vanuit de gemeente
Programma Maatschappelijk, sport, onderwijs, opvang? Is er een gezamenlijk programma? En zo ja wat?		Geen sport
Sfeer & Uitstraling van de MFA Herkenbaarheid Identiteit Zichtbaarheid	Hout Stads/stedelijk Horeca gezellig	
Functioneel Wat maakt het een fijne plek?		
Buitenruimte		
Indeling Indeling van het gebouw en gezamenlijk gebruik van ruimtes		

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 26 oktober 2022

Contact

Statenlaan 8 Postbus 70501
5223 LA 's-Hertogenbosch 5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409
info@hevo.nl

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven